

# **FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

## **ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN**

### **“LA GESTIÓN EMPRESARIAL Y SU INFLUENCIA EN EL DESEMPEÑO COMPETITIVO DE LAS MYPES, SECTOR INMOBILIARIO, DISTRITO DE INDEPENDENCIA, LIMA – AÑO 2011”.**

---

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Licenciado en Administración

AUTOR:

Lorenzo Yépez, Magali Sandra

ASESOR:

Rodríguez Figueroa, José Jorge

LIMA - PERÚ

2012

### ***Dedicatoria***

*La presente Tesis, es dedicado a mis padres, motor y motivo en mi ser, por el apoyo constante de seguir adelante, a mis hermanos, por su estímulo diario y a mis sobrinitas, por ser mi alegría de cada día.*

### ***Agradecimiento***

*Quiero agradecer en primer lugar a Dios, por ser la luz que siempre me ilumina, a mis profesores por impartirme sus conocimientos, a mis amigos y compañeros con quien compartí horas de aprendizaje y gratos momentos en la UCV.*

## **PRESENTACIÓN**

La presente investigación sobre “La Gestión Empresarial y su Influencia en el Desempeño Competitivo de las MYPES, Sector Inmobiliario, Distrito de Independencia - Año 2011”, se ha ejecutado cumpliendo las normas establecidas en el Reglamento y Protocolo de desarrollo de Elaboración de Tesis, para optar el Título de Licenciado en Administración, de la Escuela de Ciencias Empresariales, de la Universidad “César Vallejo”.

La investigación es de tipo correlacional – causal, para ver el grado de relación que guardan las variables utilizadas: variable independiente y variable dependiente; nos apoyaremos en las dimensiones e indicadores utilizadas para Gestión Empresarial: Planeación, Organización, Dirección y Control; y Desempeño Competitivo: Las Cinco Fuerzas de M. Porter (Poder de Negociación de los Compradores, Poder de Negociación de los Proveedores, Amenaza de Nuevos Ingresos Competidores Potenciales, Amenaza de Productos y Servicios Sustitutos y Rivalidad entre los Competidores).

Señores miembros del Jurado y autoridades designadas a la evaluación de este trabajo de investigación, espero que sepan valorarlo tanto como su autora y estaré presta a recibir las sugerencias y apreciaciones correspondientes.

Con el debido respeto.

La autora.

# ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

PRESENTACIÓN

ÍNDICE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

## CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

1.1	Planteamiento del problema.	5
1.2	Formulación del problema.	10
	1.2.1 <i>Problema General</i>	10
	1.2.2 <i>Problemas Específicos</i>	10
1.3	Justificación.	10
	1.3.1 <i>Delimitación.</i>	12
1.4	Antecedentes.	13
1.5	Objetivos	13
	1.6.1 <i>General</i>	13
	1.6.2 <i>Específico</i>	13

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1	Antecedentes de Investigación.	15
2.2	Definición de las Variables.	26
2.3	Bases Teóricas.	30
	2.3.1 <i>Variable Independiente.</i>	30
	2.3.2 <i>Variable Dependiente.</i>	47
2.4	Marco Conceptual.	65

## CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1.	Hipótesis	70
------	-----------	----

3.2.	Variables – Operacionalización.	71
3.2.1.	<i>Definición conceptual – nominal.</i>	71
3.2.2.	<i>Definición operacional</i>	
3.3.	Metodología	74
3.3.1.	<i>Tipo de estudio</i>	74
3.3.2.	<i>Diseño</i>	74
3.4.	Población y muestra	75
3.5.	Método de investigación	75
3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	76
3.7.	Métodos de análisis de datos	76

#### **CAPÍTULO IV: RESULTADOS.**

4.1	Descripción – Interpretación.	77
4.2	Discusión.	141

#### **CONCLUSIONES**

143

#### **SUGERENCIAS**

145

#### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

146

#### **ANEXOS:**

I.	Análisis de Confiabilidad.	148
II.	Cuadro de Operacionalización de Variables.	149
III.	Matriz de consistencia.	150
IV.	Instrumentos de investigación.	151
V.	Tablas estadísticas de Chi-cuadrado.	154

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación identifica, analiza y relaciona la gestión empresarial y su influencia en el desempeño competitivo, en las MYPES, Sector Inmobiliario, Distrito de Independencia – Año 2011.

La Micro y Pequeña Empresa (MYPES), por su representación en el 98% del total de empresas e iniciativas económicas en el Perú; generan aproximadamente el 75% del empleo y aportan el 44% de la riqueza generada, es por esta razón que se inició el presente trabajo de investigación para determinar si, cada organización representado por su Gerente General y/o Directivo, conoce, aplica y desarrollan las funciones principales de la Gestión Empresarial, para lograr desempeño competitivo y por ende rentabilidad y participación de mercado, en el sector.

La problemática de las MYPES, demanda romper los paradigmas con los que han venido operando, por lo que queremos dado el nuevo contexto, comprender su naturaleza, establecer nuevos enfoques, relaciones, retos y valorar su potencial, a fin de establecer nuevas fortalezas que, permitan ser generadoras de valor económico con responsabilidad social, para ser traducidos en bien del mercado local, nacional y porque no internacional.

Los resultados obtenidos, demuestran la influencia significativa de la Gestión Empresarial, como factor clave en el logro del Desempeño Competitivo; valiéndose de herramientas de gestión, como el Modelo de las cinco Fuerzas de M. Porter, las cuales han sido medidas, con sus respectivos indicadores, correspondientes a cada dimensión.

## **ABSTRACT**

The present work of investigation identifies, analyzes and relates the business management and his influence in the competitive performance, in the MYPES, Real-estate Sector, District of Independence - Year 2011.

The Micro and Small Enterprise (MYPES), for his representation in 98 % of the total of companies and economic initiatives in Peru; they generate approximately 75 % of the employment and contribute 44 % of the generated wealth, it is for this reason that began the present work of investigation to determine if, every organization represented by his General or Managerial Manager, it knows, applies and they develop the principal functions of the Business management, to achieve competitive performance and for profitability and participation of market, in the sector.

The problematic of the MYPES, demand to break the paradigms with those who have come operating, for what we want in view of the new context, to understand his nature, to establish new approaches, relations, challenges and to value his potential, in order new strengths establishing that, they allow to be generating of economic value with social responsibility, to be translated in good of the local, national market and because not international. The obtained results, they demonstrate the significant influence of the Business management, as key factor in the achievement of the Competitive Performance; using of management tools, as the Model of five Forces of M. Porter, which there have been measured, with his respective indicators, correspondents to every dimension.



## INTRODUCCIÓN

En todos los países del mundo, la cantidad de micro y pequeñas empresas, MYPES van en aumento, así como su importancia para la economía de su país, por su creciente aportación al PBI y a la generación de empleos. A las MYPES, se les clasifica como micro y pequeñas empresas, de acuerdo a la cantidad de empleados que tienen, que puede ir de: 1 a 10 empleados “micro” y de 11 a 100, “pequeñas”. Estas cantidades varían de acuerdo a la clasificación oficial de cada país y al sector al cual pertenecen, que puede ser manufacturero, comercial o servicios.

Por todo lo anterior las MYPES, son más cada vez más importantes para la economía de todos los países. Las cifras indican que el aporte al PBI, va desde el 57% en la Unión Europea (Knop, 2007) y el 50% en México (INEGI, 2010), hasta el 24% en Singapur-Malasia (Gosh y Kwan, 2002).

En cuanto al porcentaje de la Población Económicamente Activa empleada por las MYPES, va desde el 80% en Colombia (Dpto. Estadística de Colombia, 2006) y el 78.5% en México (SE, 2010), hasta el 44% en Singapur-Malasia. GOSH Y KWAN: (2002).

Dada la importancia de las MYPES, organismos internacionales como la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo), gobiernos de todo el mundo de todos los niveles (regional y municipal), así como una gran cantidad de universidades de todo el mundo, realizan o patrocinan investigaciones con la finalidad de incrementar el porcentaje de MYPES exitosas y consecuentemente la generación de empleos y aportes al PBI, es por todas estas razones que, la presente investigación busca diferencias significativas, niveles e *influencia* de la Gestión Empresarial, en el logro del desempeño competitivo; para la presente tesis, en el sector inmobiliario.

Es importante tener en cuenta en este concepto que ninguna empresa puede subsistir si no posee algún tipo de beneficio, por lo que siempre se debe mantener

un cierto nivel de competencia con las otras empresas que se dedican a brindar los mismos servicios. El concepto de gestión se mueve en un ambiente en el cual, por lo general, los recursos disponibles escasean, y en base a esto, la persona encargada de la gestión debe aplicar diferentes fórmulas para que de esta manera se logren persuadir y motivar constantemente a todas las fuentes del capital empresarial, con el objetivo de lograr que las mismas apoyen todos los proyectos que la empresa planea emprender.

Si nos enfocamos en la aplicación del concepto de gestión, para llevar a cabo las actividades de una empresa, es importante destacar que por lo general, el mismo suele tener mucha más aplicación en las empresas de propiedad privada, que son más conocidas como el sector privado empresarial. De todas formas debemos decir que las empresas que pertenecen al sector público, es decir, aquellas que son propiedad del estado, también suelen tener buenos modelos de gestión, pero los mismos suelen independizarse bastante de lo que es el concepto de gestión más técnico.

Y es aquí en donde radica la diferencia más grande, ya que el sector privado (MYPES), aplicando el concepto de gestión en el desarrollo de sus actividades obtiene muchas más ganancias que una empresa correspondiente al sector público. De todas formas es importante también que se haga mención, del hecho lógico que nos confirma que las empresas privadas cuentan con muchos más recursos que aquellas del Estado, y uno de esos recursos es la tecnología, una herramienta que ha ayudado ampliar el concepto de gestión en todas las aplicaciones correspondientes. Debo decir, que el concepto de gestión aplicado a la administración de empresas, obliga a que la misma cumpla con cuatro funciones fundamentales para el desempeño de la empresa:

La primera de esas funciones es la *planificación*, que se utiliza para combinar los recursos con el fin de planear nuevos proyectos que puedan resultar redituables para la empresa, en términos más específicos nos referimos a la planificación como la visualización global de toda la empresa y su entorno correspondiente,

realizando la toma de decisiones concretas que pueden determinar el camino más directo hacia los objetivos planificados.

La segunda función que le corresponde cumplir al concepto de gestión es la *organización* en donde se agruparan todos los recursos con los que la empresa cuenta, haciendo que trabajen en conjunto, para así obtener un mayor aprovechamiento de los mismos y tener más posibilidades de obtener resultados.

La *dirección* de la empresa en base al concepto de gestión implica un muy elevado nivel de comunicación por parte de los Gerente, Directivos y/o Administradores para con los empleados, y esto nace a partir de tener el objetivo de crear un ambiente adecuado de trabajo y así aumentar la eficacia del trabajo de los empleados, aumentando las rentabilidades de la empresa.

El *control* es la función final que debe cumplir el concepto de gestión aplicado a la administración, ya que de este modo se podrá cuantificar el progreso que ha demostrado el personal empleado en cuanto a los objetivos que les habían sido marcados desde un principio.

Teniendo en claro, los conceptos básicos de gestión empresarial, se correlacionará con el desempeño competitivo, aplicado al sector, utilizando para ello el Modelo de “Las Cinco Fuerzas Competitivas de M. Porter”: Poder de Negociación de los Compradores, Poder de Negociación de los Proveedores, Amenaza de Nuevos Ingresos Competidores Potenciales, Amenaza de Productos y Servicios Sustitutos y Rivalidad entre los Competidores, identificando las características estructurales, para encontrar una posición en dicho sector, en la cual la empresa pueda competir haciendo que estas fuerzas competitivas se inclinen a su favor.

El desarrollo de la presente Tesis, está conformado por cuatro capítulos: En el *Capítulo I: Problema de Investigación*, conformado por el Planteamiento del Problema, Formulación del problema, Problema General y Problemas Específicos, Justificación, Delimitación, Antecedentes, Objetivo General y Objetivos Específicos.

*Capítulo II: Marco Teórico, conformado por Antecedentes de Investigación, Definición de las Variables, Bases Teóricas, Variable Independiente, Variable Dependiente y Marco Conceptual.*

*Capítulo III: Marco Metodológico, conformado por la Hipótesis, Variables – Operacionalización, Definición Conceptual – Nominal, Definición Operacional, Metodología, Tipo de Estudio, Diseño, Población y Muestra, Método de Investigación, Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos y Métodos de Análisis de Datos.*

*Capítulo IV: Resultados, conformado por la Descripción – Interpretación y Discusión.*